

Vorlage – zur Beschlussfassung –

**Gesetz zum Erhalt von Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen in Berlin
(Kleingartenflächensicherungsgesetz – KgFSG)**

Der Senat von Berlin
MVKU III C 2-6
9025-1261

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorblatt

Vorlage - zur Beschlussfassung -
über Gesetz zum Erhalt von Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen in Berlin
(Kleingartenflächensicherungsgesetz - KgFSG)

A. Problem

Als wichtiger Bestandteil des Freiraumsystems erfüllen die Berliner Kleingartenanlagen vielfältige positive Funktionen hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes, des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes und dienen in besonderem Maße der Erholung der Stadtbevölkerung. Unter den Bedingungen des Klimawandels und des Biodiversitätsverlustes ist es von der Regierung zur Kernaufgabe erklärt worden, die Grün- und Freiflächen in Berlin zu erhalten und zu entwickeln. Daher ist die Sicherung der Kleingärten durch ein Flächensicherungsgesetz in den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 verankert worden.

Auf der anderen Seite steht die Stadtentwicklung Berlins vor der Herausforderung, den zusätzlichen Bedarf an Flächen u. a. für den Wohnungsbau, für die soziale, sicherheitsrelevante, technische und verkehrliche Infrastruktur sowie für gewerblich genutzte Flächen aufgrund des anhaltenden Zuwachses der Bevölkerung zu decken. In der Folge wächst der Siedlungsdruck auf die Grün- und Freiflächen, insbesondere auf den Bestand der Flächen landeseigener Kleingartenanlagen, für die die vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung eine andere als die kleingärtnerische Nutzung vorsieht. Diese landeseigenen Kleingartenanlagen rücken nach Ablauf der Schutzfrist 2030 des Kleingartenentwicklungsplans Berlin 2030 (KEP) in den Fokus einer möglichen Inanspruchnahme zugunsten konkurrierender Nutzungen.

Die im Eigentum des Landes Berlin stehenden Kleingartenanlagen umfassen insgesamt 56.280 Kleingärten auf einer Fläche von 2.283 Hektar. Viele Kleingartenanlagen sind dabei bereits über das Planungsrecht als Dauerkleingärten gesichert.

Als informelles Planwerk gibt der vom Senat im August 2020 beschlossene KEP bereits Auskunft über die Bestandsentwicklung der Berliner Kleingärten. Daraus geht hervor, dass für 8.251 landeseigene Kleingärten im Flächennutzungsplan Berlin jedoch eine andere als die kleingärtnerische Nutzung vorgesehen ist oder, dass bereits Baurecht aufgrund entsprechend festgesetzten Bebauungsplänen sowie Baunutzungsplänen besteht. Im KEP wurden für 149 landeseigene Kleingartenanlagen (6.930 Kleingärten) mit Baurecht Schutzfristen bis zum Jahr 2030 beschlossen. Er stellt als behördenverbindliches Planwerk jedoch kein Sicherungsinstrument für landeseigene Kleingartenanlagen dar, da er sich am geltenden Planungsrecht orientieren muss.

B. Lösung

Das Land Berlin erkennt die sozialen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen von Kleingärten an. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich das Land Berlin im Wege einer gesetzlichen Selbstbindung, die Kleingärten zu schützen und Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen nur noch für Ausnahmen in Anspruch zu nehmen, die im Gesetz genannt werden.

C. Alternative/Rechtsfolgenabschätzung

Keine

Kleingartenanlagen können bauplanungsrechtlich zwar durch die Aufstellung von Bebauungsplänen dauerhaft gesichert werden. Jedoch können nicht alle landeseigenen Kleingartenanlagen in einem Bebauungsplan als private Dauerkleingartenanlage festgesetzt werden, da nicht immer die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Festsetzungen gegeben sind. Außerdem sind Bebauungsplanverfahren mit einem hohen zeitlichen und personellen Aufwand verbunden und erfordern daher einen in den Stadtentwicklungsämtern oft nicht verfügbaren hohen Ressourceneinsatz.

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Umwelt

Keine

E. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine

F. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln

Keine

G. Kostenauswirkungen auf Privathaushalt und/oder Wirtschaftsunternehmen

Keine

H. Gesamtkosten

Keine

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine

J. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine

K. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt.

Der Senat von Berlin
MVKU III C 2-6
9025-2161

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über Gesetz zum Erhalt von Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen in Berlin
(Kleingartenflächensicherungsgesetz - KgFSG)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

**Gesetz zum Erhalt von Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen in Berlin
(Kleingartenflächensicherungsgesetz - KgFSG)**

§ 1

Ziel des Gesetzes

Ziel dieses Gesetzes ist es, Kleingartenanlagen nach § 2 dauerhaft zu erhalten.

§ 2

Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Kleingartenanlagen, die sich auf Flächen, die am ... [einsetzen: Tag der Verkündung dieses Gesetzes im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin] im Eigentum des Landes Berlin stehen, befinden und

1. in dem auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt veröffentlichten Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 vom 25. August 2020 verzeichnet sind oder

2. nicht im Kleingartenentwicklungsplan nach Nummer 1 verzeichnet sind, aber den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, unterliegen.

§ 3

Erhaltung und Schutz

1) Das Land Berlin hat die Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen gemäß den nachfolgenden Vorschriften zu erhalten und zu schützen und wirkt dazu insbesondere auf die für den Erhalt der Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz erforderliche kleingärtnerische Nutzung hin.

(2) Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen dürfen nur aufgegeben werden, wenn zum Zeitpunkt der Aufgabe Ersatzflächen in der gleichen Größe zur Verfügung stehen und soweit

1. das öffentliche Interesse an einer anderen Nutzung der Fläche überwiegt oder
2. dies zur Erweiterung einer bestehenden Nutzung benachbarter Flächen erforderlich ist und die aufzugebende Gesamtfläche in der betroffenen Kleingartenanlage einmalig 0,5 ha nicht übersteigt oder
3. die Kleingartenanlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der den Verfahrensstand nach § 3 Abs. 2 BauGB erreicht hat oder von einer Vorkaufsrechtsverordnung auf Grund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB betroffen ist.

Als öffentliches Interesse an anderen Nutzungen im Sinne von Satz 1 Nummer 1 gilt die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur sowie Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft dienende Infrastruktur.

(3) Die Aufgabe nach Absatz 2 bedarf der Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Dies gilt im Falle des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 1 nicht, wenn die aufzugebende Gesamtfläche in der betroffenen Kleingartenanlage einmalig 0,5 ha nicht übersteigt.

(4) Die Ersatzflächen nach Absatz 2 sollen im Einzugsbereich der aufzugebenden Kleingartenanlage liegen.

(5) Bei einer Änderung der Zweckbestimmung von Kleingartenflächen gemäß Absatz 2 sind die Kleingartenorganisationen inklusive des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e. V. durch Anhörung von der zuständigen Behörde zu beteiligen.

(6) Das Land Berlin verzichtet darauf, Flächen, auf denen sich Kleingartenanlagen befinden, zu veräußern.

(7) Zuständig für die Durchführung dieses Gesetzes ist die für das Kleingartenwesen zuständige Senatsverwaltung. Sofern die Aufgabe nach Absatz 2 der Zustimmung des

Abgeordnetenhauses bedarf, ist die Senatsverwaltung zuständig, zu deren Aufgabenbereich das jeweilige Wohn- oder Infrastrukturvorhaben zählt.

§ 4

Öffentliche Zugänglichkeit

Das Land Berlin wirkt darauf hin, dass Wege in Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen für die Öffentlichkeit ganzjährig zugänglich sind.

§ 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

1. Allgemein

Im Land Berlin stehen Kleingartenanlagen mit insgesamt 56.280 Kleingärten auf landeseigenen Flächen mit einer Gesamtgröße von 2.283 Hektar. Die Berliner Kleingartenanlagen dienen in besonderem Maße der Erholung der stetig wachsenden Stadtbevölkerung. Sie sind außerdem ein wichtiger Bestandteil des Freiraumsystems und erfüllen vielfältige positive Funktionen hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes, des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes. Im Hinblick auf Klimawandel und Biodiversitätsverlust ist es in den Richtlinien der Regierungspolitik zur Kernaufgabe erklärt worden, Grün- und Freiflächen in Berlin zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der anderen Seite stehen Kleingartenflächen aufgrund des Zuwachses der Berliner Bevölkerung im Blick weiterer teilweise konkurrierender Bedürfnisse der Berliner Bevölkerung, wie Wohnen, Mobilität oder Gewerbe.

Daher ist es in den Richtlinien der Regierungspolitik 2023 bis 2026 zum Regierungsziel erklärt worden, den Bestand an Kleingärten durch ein Flächensicherungsgesetz zu schützen.

Kleingartenanlagen können zwar im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen in ihrem Bestand geschützt werden. Neue Bebauungsplanverfahren sind jedoch mit hohem Kosten- und Verwaltungsaufwand verbunden. Auch sind bestehende Kleingartenanlagen mitunter nicht über neue Bebauungsplanverfahren als Dauerkleingartenanlagen ausweisbar, wenn z. B. Umwelteinflüsse, wie starke Lärmimmissionen oder hohe Bodenbelastungswerte, gegeben sind.

Das Kleingartenflächensicherungsgesetz soll daher eine verbindliche Regelung zum Schutz von Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen im gesamten Stadtgebiet schaffen. Auch planungsrechtlich nicht gesicherte Flächen sollen danach ausschließlich für Nutzungen in Anspruch genommen werden können, die einer Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur sowie Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft dienende Infrastruktur dienen, sofern das öffentliche Interesse überwiegt und das Abgeordnetenhaus zustimmt.

Die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für den Erlass des Kleingartenflächensicherungsgesetzes in der vorliegenden Form ist gegeben. Das Gesetz hat kein materielles Kleingartenrecht zum Gegenstand. Es regelt zunächst einmal nicht, was ein Kleingarten, eine Kleingartenanlage oder eine kleingärtnerische Nutzung ist, sondern sein Anwendungsbereich setzt das Bestehen von Kleingartenanlagen i. S. d. Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) bereits voraus. Das Kleingartenrecht wird zudem weder geändert, ergänzt oder sonst überhaupt geregelt, sondern bleibt gänzlich unberührt. Die Regelungen betreffen die Willensbildung einschließlich des Verfahrens und der Zuständigkeiten des Landes in Bezug auf seine Grundstücksflächen und auf die Anwendung der im Kleingartenrecht geregelten rechtlichen Möglichkeiten für diese Flächen. Das Land Berlin kann sich insoweit selbst verpflichten, den Status von Kleingartenanlagen i. S. d. BKleingG auf landeseigenen Flächen zu erhalten und zu schützen, soweit dies unter Anwendung der Vorschriften des BKleingG möglich ist. Das Gesetz enthält demgegenüber keine Bestimmungen, die sich an die Kleingärtner oder Zwischenpächter richten.

Von dem Gesetzentwurf geht auch keine bodenrechtliche Wirkung auf die in Bezug genommenen Flächen aus. Er enthält insoweit auch keine bodenspezifischen Regelungen zur Zulässigkeit der Nutzung von Flächen, zur Sicherung bestimmter Nutzungen von Flächen oder zur Zulässigkeit der Änderung von Flächennutzungen. Der Gesetzentwurf lässt die bodenrechtliche Nutzbarkeit der Flächen dem Grunde nach unberührt, d. h. Nutzungen dürfen weiterhin nur im Rahmen des geltenden Bodenrechts (Bauplanungsrechts und Kleingartenrechts) erfolgen. Das Bodenrecht nach Art. 74 Absatz 1 Nummer 18 GG,

das vom Bund – neben dem Bundeskleingartengesetz vor allem auch durch das Baugesetzbuch (BauGB) – abschließend bundesrechtlich geregelt und somit für landesrechtliche Regelungen gesperrt ist, ist nicht Gegenstand des geplanten Gesetzes. Der Gesetzentwurf trifft insbesondere auch keine Regelungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben und hat damit auch insoweit keine bodenrechtliche Wirkung.

Der Gesetzentwurf adressiert allein das Land Berlin als Eigentümer von Kleingartenflächen und macht diesem stadtpolitisch-konzeptionelle Vorgaben in Bezug auf die Nutzung der landeseigenen Kleingartenflächen. Das Land Berlin legt sich damit fest, Kleingartenflächen in seinem Eigentum für die kleingärtnerische Nutzung zu sichern und darüberhinausgehende Nutzungen weitestgehend auszuschließen.

2. Einzelbegründung der Paragraphen

Zu § 1 – Ziel des Gesetzes

Der Paragraph 1 formuliert das Ziel des Kleingartenflächensicherungsgesetzes alle Kleingartenanlagen nach Paragraph 2 zu erhalten.

Zu § 2- Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Kleingartenflächensicherungsgesetzes umfasst alle Kleingartenanlagen, die sich am Tag der Verkündung des Gesetzes auf Flächen befinden, die im Eigentum des Landes Berlin stehen. Damit soll dieses Gesetz den Bestand an Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen schützen, vorausgesetzt diese unterliegen den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), oder diese sind im Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 vom 25.08.2020 verzeichnet. Sofern Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen also nicht bereits über das Planungsrecht als Dauerkleingärten gesichert sind, wird ihr Bestand darüberhinausgehend mit diesem Gesetz geschützt. Liegenschaften der Unternehmen des Landes Berlin sowie von Anstalten öffentlichen Rechts fallen nicht unter das Wirkungsregime des Gesetzes.

Zu § 3 – Erhaltung und Schutz

In Absatz 1 verpflichtet sich das Land Berlin alle Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen zu erhalten und zu schützen und wirkt dazu auf die erforderliche kleingärtnerische Nutzung nach dem BKleingG hin, um dem Ziel des Erhalts des entsprechenden Kleingartenbestandes und des Status von Kleingartenanlagen gerecht zu werden.

Da Regelungen zu Kleingartenanlagen im KgFSG nur möglich sind, wenn es sich nicht um materielles Kleingartenrecht handelt, beschränken sich die Regelungen auf die Willensbildung des Landes in Bezug auf seine Grundstücksflächen. Diese Regelung kann das Land Berlin durch Anwendung der kleingartenrechtlichen Bestimmungen umsetzen. Dies erfolgt, indem für Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen Zwischenpachtverträge über seine Flächen entsprechend § 4 Abs. 2 Satz 1 BKleingG nur zum Zwecke der Weiterverpachtung einzelner Kleingartenpachtverträge zu kleingärtnerischen Zwecken abgeschlossen werden, die Zwischenpächter bei Fortführung der nicht kleingärtnerischen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) abgemahnt und Zwischenpachtverträge nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG gekündigt werden, wenn der Zwischenpächter ungeachtet der Abmahnung die Fortführung der nicht kleingärtnerischen Nutzung weiterhin geduldet hat.

Um die Verringerung des gesamtstädtischen Kleingartenbestandes bei der Inanspruchnahme von Kleingartenanlagen auf landeseigenen Grundstücken bestmöglich zu vermeiden, soll eine Inanspruchnahme nach Absatz 2 nur mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses und nur für die im Gesetz ausdrücklich genannten Ausnahmen möglich sein. Zum Zeitpunkt der Aufgabe von Kleingartenanlagen müssen Ersatzflächen in der gleichen Größe zur Verfügung stehen, damit der derzeitige Bestand von landeseigenen Kleingartenflächen bewahrt wird. Bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen soll eine funktionale Durchmischung von Wohnbau-, Kleingarten- sowie Grün- und Spielflächen geprüft werden. Dennoch gelten bei der Herrichtung von Ersatzkleingärten generell die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes sowie die Vorgaben der behördenverbindlichen Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken.

Zulässige öffentliche Interessen an anderen Nutzungen im Sinne von Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 sind allein die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur sowie Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft dienende Infrastruktur. Voraussetzung ist, dass das öffentliche Interesse an diesen Nutzungen dem Interesse an der kleingärtnerischen Nutzung der jeweiligen Kleingartenfläche überwiegt. Die Zielsetzung zum Wohnraum steht im Einklang mit der Zielsetzung im Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln).

Soziale Infrastruktur als Planungsgegenstand ist vielgestaltig. Abgeleitet aus dem Kleingartenentwicklungsplan umfasst sie das Bildungswesen (z. B. allgemeinbildende Schulen, Hochschulen und Universitäten), das Gesundheitswesen (z. B. Krankenhäuser), Sozialeinrichtungen (z. B. Kindertagesstätten), sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen (z. B.

Spiel- und Sportflächen). Die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft dienende Infrastruktur umfasst, in Anlehnung an den Kleingartenentwicklungsplan, Feuerwehr- und Polizeistandorte sowie die zur Daseinsvorsorge notwendige technische und verkehrliche Infrastruktur. Die technische Infrastruktur der Daseinsvorsorge umfasst Anlagen und Netze der Energieversorgung (z. B. Stromnetze/Umspannwerke, Anlagen der Wärmeerzeugung und -verteilung), die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung und die Telekommunikation.

Das öffentliche Interesse an einer anderen Nutzung der Fläche überwiegt, wenn in einer Abwägung – auch unter Berücksichtigung möglicher Alternativen – die Inanspruchnahme der Kleingartenflächen notwendig ist.

Die Flächen dürfen weiterhin aufgegeben werden, wenn die Inanspruchnahme zur Erweiterung einer bestehenden Nutzung benachbarter Flächen im Sinne von Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 erforderlich ist und die aufzugebende Gesamtfläche in der betroffenen Kleingartenanlage einmalig 0,5 ha nicht übersteigt.

Gemäß Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 dürfen Kleingartenanlagen aufgegeben werden, die in Geltungsbereichen von festgesetzten Bebauungsplänen und von Bebauungsplänen im Verfahren liegen. Gemeint sind ausschließlich Bebauungspläne im Verfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes den Verfahrensstand nach § 3 Absatz 2 BauGB erreicht haben. Dies dient dem Rückwirkungsverbot eines Gesetzes. Ausgenommen sind außerdem die Geltungsbereiche von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes geltenden Vorkaufsrechtsverordnungen nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, da in diesen Bereichen bereits Vorkäufe durch das Land Berlin auf der Grundlage festgelegter Planungsziele getätigt worden sein können.

Darüber hinaus ist laut Absatz 3 als weitere Hürde die Zustimmung des Abgeordnetenhauses einzuholen. Damit wird zudem eine größtmögliche Transparenz über die Aufgabe von Kleingartenanlagen und deren Gründe geschaffen. Die Zustimmung des Abgeordnetenhauses ist nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 entbehrlich, wenn die aufzugebende Gesamtfläche in der betroffenen Kleingartenanlage einmalig 0,5 ha nicht übersteigt.

In Absatz 4 wird bestimmt, dass sich die im Rahmen von Absatz 2 vorgesehenen Ersatzflächen im Einzugsbereich der aufzugebenden Kleingartenanlagen befinden sollen. Im Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030 wurde untersucht, in welcher Entfernung Kleingartennutzerinnen und Kleingartennutzer zu ihren Kleingartenanlagen wohnen. Es wurde dabei deutlich, dass Kleingartenanlagen und Wohnbereiche räumlich eng beieinanderliegen. Nahezu 60 % der Nutzerinnen und Nutzer von Kleingärten wohnen in

einem Umkreis von 4 km um die jeweiligen Anlagen. Der Einzugsbereich sollte daher 4 km betragen. Das ist auch deshalb von Bedeutung, da der Altersdurchschnitt der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner höher ist als der Altersdurchschnitt der gesamten Stadtgesellschaft. Das mittlere Alter der Pächterinnen und Pächter liegt bei ca. 59 Jahren (Datenerfassung 2017).

Die festgelegte Anhörung der betroffenen Kleingartenorganisationen und des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e. V. im Absatz 5 fungiert als weiteres Hindernis für die Inanspruchnahme von landeseigenen Kleingartenanlagen. Betroffenen Kleingartenorganisationen wird hier die Gelegenheit gegeben, ihre Interessen und Anliegen zum Erhalt ihrer Kleingartenanlage gegenüber der zuständigen Behörde aufzuzeigen. Sofern die Aufgabe nach Absatz 2 der Zustimmung des Abgeordnetenhauses bedarf, erfolgt die Anhörung der betroffenen Kleingartenorganisationen durch die zuständige Senatsverwaltung nach Absatz 6 und in den übrigen Fällen durch die für die Aufgabe zuständige Behörde.

Absatz 6 untersagt die Veräußerung des Grundeigentums an Kleingartenanlagen durch das Land Berlin, da dies dem Erhalt des Bestandes der Kleingartenanlagen und somit dem Ziel dieses Gesetzes entgegenstehen würde.

Um Klarheit im Rahmen der Verfahren zur Regelung von Ausnahmen zu schaffen, wird in Absatz 7 die Zuständigkeit geregelt. Der erste Satz regelt die allgemeine Zuständigkeit zur Durchführung des Gesetzes. Diese obliegt demnach der für das Kleingartenwesen zuständigen Senatsverwaltung. Der zweite Satz regelt die Zuständigkeit für das Verfahren zur Schaffung der in Absatz 2 genannten Ausnahmen zur Inanspruchnahme landeseigener Kleingartenanlagen und für die dazu erforderliche Vorlage an das Abgeordnetenhaus.

Zu § 4 –Öffentliche Zugänglichkeit

Damit die Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen als Bestandteil des Berliner Freiflächensystems ihrer Erholungsfunktion für die Stadtbevölkerung gerecht werden können, wirkt das Land Berlin darauf hin, diese ganzjährig öffentlich zugänglich zu halten und somit zu jeder Zeit nutzbar zu machen. Dies betrifft die Gemeinschaftsflächen der Kleingartenanlagen wie öffentliche Durchwegungen oder Spielflächen. Das Land Berlin verpflichtet sich selbst, im Rahmen der Zwischenpachtverträge auf die öffentliche Zugänglichkeit der Wege in Kleingartenanlagen hinzuwirken. Dazu gehört, dass das Land Berlin in Zwischenpachtverträgen für Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen die Verpflichtung zur ganzjährigen Zugänglichkeit der Wege der Kleingartenanlagen auf

landeseigenen Flächen für die Öffentlichkeit vorsieht und bei Nichteinhaltung dieser Pflicht, Zwischenpachtverträge kündigt (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG).

Zu § 5 - Inkrafttreten

Der § 5 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

3. Beteiligungen

1. Rat der Bürgermeister

Diese Vorlage hat dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegen (§ 14 Absatz 1 AZG). Der Rat der Bürgermeister hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 mit Beschluss Nr. R-771/2025 die Vorlage zur Kenntnis genommen und ihr unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte zugestimmt:

1. Zu § 3 KgFSG: „Die Bezirke weisen darauf hin, dass die Flächenbedarfe zur Ersatzflächensuche schwierig bis unmöglich zu erfüllen sein werden. Daher erscheint es notwendig, auch für das Ersatzflächenverfahren eine Ausnahmeregelung zu schaffen, ggf. unter Vorbehaltszustimmung durch das Abgeordnetenhaus von Berlin. Zudem müssen die Vorhabenträger zwingend finanziell Vorsorge für die Herstellung der Ersatzflächen treffen.“

Der Senat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Dieser Vorschlag kann aus den folgenden Gründen nicht übernommen werden. Die Absätze 2 (1:1 Ersatz) und 4 (im Einzugsbereich) des Paragraphen 3 sind in einem langen politischen Abstimmungsprozess ausgehandelt worden, um den derzeitigen Bestand von landeseigenen Kleingartenflächen zu bewahren. Eine zusätzliche Ausnahmeregelung für das Ersatzflächenverfahren würde dem Ziel des Kleingartenflächensicherungsgesetzes (KgFSG), nämlich den Erhalt und den Schutz von landeseigenen Kleingartenflächen, nicht mehr entsprechen. Die Herrichtung von geeignetem Ersatzland ist nicht zwangsläufig an Bezirksgrenzen gebunden. Bei Paragraph 3 Abs. 4 und der entsprechenden Gesetzesbegründung handelt es sich lediglich um eine Soll-Regelung, welche in begründeten Ausnahmefällen auch Abweichungen vom angegebenen Einzugsbereich zulässt. Grundsätzlich ist die Gemeinde nach Paragraph 14 des Bundeskleingartengesetzes (Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland) verpflichtet geeignetes Ersatzland bereit zu stellen. Dementsprechend sind neben den Investitionsmitteln für Baumaßnahmen auch die

Investitionsmittel für die Herrichtung von Ersatzkleingärten in der Finanzplanung des Landes Berlin zu veranschlagen.

2. Zu § 3 KgFSG: „Darüber hinaus sollte darauf hingewirkt werden, eine intelligente Nutzungsmischung von Kleingartenanlagen, Wohnraum sowie Grün- und Spielflächen zu ermöglichen, um einer bedarfsorientierten Stadtplanung gerecht zu werden.“

Der Senat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Anregung des Rats der Bürgermeister wurde aufgenommen. Die Formulierung in der Einzelbegründung zu Paragraph 3 Abs. 2 lautet nun: „Bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen soll eine funktionale Durchmischung von Wohnbau-, Kleingarten- sowie Grün- und Spielflächen geprüft werden. Dennoch gelten bei der Herrichtung von Ersatzkleingärten generell die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes sowie die Vorgaben der behördenverbindlichen Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken.“

3. Zu § 3 Abs. 5 KgFSG: „Zudem wiesen die Bezirke darauf hin, dass die Formulierung „fortgeschrittenes Planungsstadium“ in § 3 Abs. 5 näher definiert werden sollte, um Klarheit für alle Beteiligten herzustellen. Beispielsweise könnte hier der Beginn der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden als fortgeschrittenes Planungsstadium angenommen werden.“

Der Senat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Im Rahmen der gewünschten Konkretisierung des Begriffes „fortgeschrittene Planung“ wurde der Absatz 5 des Paragraphen 3 aus dem Gesetzentwurf gestrichen und durch eine mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgestimmte Formulierung in rechtförmlich angepasster Weise als Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 des Paragraphen 3 eingefügt. Durch die Neuordnung des Paragraphen 3 wird dem Ziel des Bestandserhalts Rechnung getragen, da eine Inanspruchnahme von Kleingartenanlagen, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen, nur möglich ist, wenn das Abgeordnetenhaus nach Absatz 3 zustimmt und die Kleingartenorganisationen nach Absatz 5 angehört werden, sowie zum Zeitpunkt der Aufgabe Ersatzflächen in gleicher Größe zur Verfügung stehen.

Der Paragraph 3 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 und die Einzelbegründung zu Paragraph 3 Absatz 2 lauten nun: „3. die Kleingartenanlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der den Verfahrensstand nach § 3 Abs. 2 BauGB erreicht hat oder von einer Vorkaufsrechtsverordnung auf Grund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB betroffen ist.“ und „Gemäß Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 dürfen Kleingartenanlagen aufgegeben werden, die in Geltungsbereichen von festgesetzten Bebauungsplänen und von Bebauungsplänen im Verfahren liegen. Gemeint sind ausschließlich Bebauungspläne im Verfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes den Verfahrensstand nach § 3 Absatz 2 BauGB erreicht haben. Dies dient dem Rückwirkungsverbot eines Gesetzes. Ausgenommen sind außerdem die Geltungsbereiche von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes geltenden Vorkaufsrechtsverordnungen nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, da in diesen Bereichen bereits Vorkäufe durch das Land Berlin auf der Grundlage festgelegter Planungsziele getätigt worden sein können.“

2. Weitere Beteiligte

siehe III. Die von den Beteiligten jeweils erstellten Zusammenfassungen der wesentlichen Ansichten nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Lobbyregistergesetzes

B. Rechtsgrundlage:

Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin.

C. Gesamtkosten:

Keine

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Keine

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine

F. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

G. Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Umwelt:

Keine

H. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln:

Keine

I. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine

J. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den 9. Dezember 2025

Der Senat von Berlin

Kai Wegner

Ute Bonde

Regierender Bürgermeister

Senatorin für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Keine

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

§ 4 Kleingartenpachtverträge

(1) Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Pachtvertrag, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für Pachtverträge über Grundstücke zu dem Zweck, die Grundstücke aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpachtverträge). Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen wird, ist nichtig. Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen wird.

(3) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten oder der Kleingartenanlage nicht mehr gewährleistet ist, hat der Verpächter die Verwaltung der Kleingartenanlage einer in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation zu übertragen.

§ 9 Ordentliche Kündigung

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

1. der Pächter ungeachtet einer in Textform abgegebenen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überläßt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;

2. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere um Kleingärten auf die im § 3 Abs. 1 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
3. der Eigentümer selbst oder einer seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen;
4. planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
5. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern, oder
6. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche
 - a) nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung oder
 - b) für die in § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 33 des Gesetzes vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3574) geändert worden ist, genannten Zwecke
 alsbald benötigt wird.

(2) Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens zu erfolgen

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 am dritten Werktag im August,
 2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 6 am dritten Werktag im Februar
- dieses Jahres. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(3) Ist der Kleingartenpachtvertrag auf bestimmte Zeit eingegangen, ist die Kündigung nach Absatz 1 Nr. 3 oder 4 unzulässig.

§ 10 Kündigung von Zwischenpachtverträgen

(1) Der Verpächter kann einen Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn

1. der Zwischenpächter Pflichtverletzungen im Sinne des § 8 Nr. 2 oder des § 9 Abs. 1 Nr. 1 ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder
2. dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt ist.

(2) Durch eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 bis 6, die nur Teile der Kleingartenanlage betrifft, wird der Zwischenpachtvertrag auf die übrigen Teile der Kleingartenanlage beschränkt.

(3) Wird ein Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Verpächters beendet, tritt der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern ein.

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

Art 74

(1) Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:

[...]

18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht;

[...]

(2) Gesetze nach Absatz 1 Nr. 25 und 27 bedürfen der Zustimmung des Bundesrates.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu,

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach Satz 2 bestehen.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich und über das Internet bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

[...]

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;

[...]

III. Die von den Beteiligten jeweils erstellten Zusammenfassungen der wesentlichen Ansichten nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Lobbyregistergesetzes

Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V.:

Der Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. äußert sich kritisch zum Entwurf des

Kleingartenflächensicherungsgesetzes (KgFSG) vom 07.02.2025. Er entspricht nicht den angekündigten Versprechungen und den Erwartungen der Berliner Kleingärtnerinnen und Kleingärtner.

Der Landesverband bemängelt, dass er nicht in der Ausarbeitung des Gesetzes einbezogen wurde und die Frist zur Stellungnahme zu kurz ist. Der Entwurf bietet keine höhere Sicherheit als das bestehende Bundeskleingartengesetz und der Kleingartenentwicklungsplan.

Der Verband fordert, dass das Gesetz alle landeseigenen Kleingartenanlagen verbindlich erfasst, die im Kleingartenentwicklungsplan vom 25.08.2020 verzeichnet sind, und schlägt zusätzlich vor, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. In diesem Sinne ist der Gültigkeitsbereich des Gesetzes neu zu fassen. Zudem wird eine klare Definition der Begriffe „Wohnbedürfnisse“ und „Mobilitätsbedürfnisse“ gefordert, um die Schutzziele des Gesetzes zu gewährleisten. Formulierungen wie „bezahlbaren“ oder „preiswerter Wohnraum“ hält der Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. für ungeeignet, um messbare juristische Größen im Gesetz zu verankern. Auch die Mobilitätsbedürfnisse erfordern eine entsprechende Qualifizierung.

Der Verband erwartet, dass ausnahmslos Ersatzland bereitgestellt wird, bevor Kleingartenflächen in Anspruch genommen werden, und dass neben einer Entschädigung für das Eigentum der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner auch die Umzugskosten erstattet werden.

Der Landesverband begrüßt die Absicht, keine landeseigenen Kleingartenflächen zu veräußern. Allerdings soll neben dieser Absichtserklärung eine Regelung gefunden werden, die bei ihrer Verletzung Schadenersatzforderungen möglich macht. Der Verband unterstützt die Offenhaltung und Öffnung der Kleingartenanlagen, weist jedoch auf die unterschiedlichen Bedingungen in den Anlagen hin und schlägt vor, dass Regelungen vor Ort getroffen werden sollten. Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht wird eine Anwendung des Grünanlagengesetzes mit entsprechenden Anpassungen vorgeschlagen.